



## בית משפט השלום בנתניה

ת"א 60682-12-21 נירים אחזקות בע"מ נ' דרמה מוצרים ושרותים וטרנריים בע"מ

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופט נועם רף

תובעת נירים אחזקות בע"מ  
ע"י ב"כ עוה"ד רון זהבי

נגד

נתבעת דרמה מוצרים ושרותים וטרנריים בע"מ  
ע"י ב"כ עוה"ד מירי אור

### פסק דין

כללי:

1

2

3

1. בפני תביעה לפינוי מושכר בנכס ברחוב גשר העץ מס' 17 באזור תעשייה עמק חפר הידוע כגוש 8389 חלקה 114 (להלן: 'הנכס').

4

5

6

2. בתאריכים 20.3.23 ו-13.6.23 התקיימו דיוני ההוכחות. מטעם התובעת העידו מר דוד לוי-בעלים ומר תומר לבאן – מתווך. מטעם הנתבעת העיד מר אייל אור- בעלים. הצדדים סיכמו את טענותיהם בכתב.

7

8

9

10

הסכם השכירות:

11

12

3. בחודש 10/18 נחתם בין הצדדים הסכם שכירות (להלן: "ההסכם").

13

14

4. בהתאם להסכם השכירות הנתבעת שכרה בשכירות בלתי מוגנת שטח של כ 510 מ'ר הנמצא בקומת הכניסה של הבניין (ר' והואיל שני להסכם).

15

16

17

5. כאמור בסעיף 5.1 להסכם, מטרת השכירות הינה מרכז רפואי וטרינרי לטיפול בבעלי חיים ומתן שירותים ופעילויות נלוות לכך כגון משרדים ולכל מטרה חוקית אחרת.

18

19

20

6. כאמור בסעיף 6 להסכם תקופת השכירות הינה לחמש שנים החל מיום 1.1.19 וכלה ביום 31.12.23.



## בית משפט השלום בנתניה

ת"א 60682-12-21 נירים אחזקות בע"מ נ' דרמה מוצרים ושרותים וטרנריים בע"מ

תיק חיצוני:

1

2 7. בכפוף לתנאים המפורטים בהסכם והאמור בסעיף 6.2 להסכם, לנתבעת ניתנה תקופת אופציה  
3 להאריך את השכירות, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לתקופה נוספת של 5 שנים אשר התחלקה  
4 לתקופות הארכה של שנתיים, שנתיים ושנה עד ליום 31.12.28.

5

6 8. דמי השכירות נקבעו בפרק ד' להסכם על סך של 25,000 ש"ח בצירוף מע"מ לכל חודש קלנדרי (ר'  
7 סעיף 7.5 להסכם), לא כולל תקופת "גרייס" של 3 חודשי שכירות לצורך שיפוץ.

8

9 9. בהתאם לאמור בסעיף 7.7 להסכם, ימסרו שיקים על סך של 29,250 ש"ח בגין תקופת השכירות  
10 (לא כולל תקופת האופציה).

11

12 **ההפרות הנטענות:**

13

14 10. כנטען בסיכומיה של התובעת, הנתבעת הפרה את הסכם השכירות באופנים הבאים:

15

16 א. אי תשלום דמי שכירות.

17

18 ב. עריכת קיזוזים בניגוד להסכם.

19

20 ג. אי תשלום הפרשי הצמדה.

21

22 ד. אי תשלום הפרשי ארנונה.

23

24 ה. עריכת שינויים קונסטרוקטיביים בנכס.

25

26 ו. הקמת מחסן לבלוני חמצן מחוץ למושכר וללא אישור.

27

28 ז. חניה בתחומי המושכר בניגוד להוראות ההסכם.

29

30 11. להלן אתייחס לכל אחת מהטענות.

31

32 **תשלום דמי שכירות וארנונה:**

33

34 12. המחלוקת העיקרית התגלעה בנוגע לגובה דמי השכירות בעקבות תשלום דמי הארנונה.

35

36 13. כאמור, על פי ההסכם שכר הדירה נקבע על סך של 25,000 ש"ח בצירוף מע"מ כדן, לסך כולל של  
37 29,250 ש"ח (ר' סעי' 7.5 ו-7.7 להסכם).

38

39 14. כבר בפתח הדברים אציין ואקבע שאיני מקבל את טענת הנתבעת לכך שסוכם בין הצדדים על שכר  
40 דירה בסך כולל של 25,000 ש"ח, משמע, להפחית את סעיף המע"מ שקבוע בהסכם.



## בית משפט השלום בנתניה

ת"א 60682-12-21 נירים אחזקות בע"מ נ' דרמה מוצרים ושרותים וטרנריים בע"מ

תיק חיצוני:

- 1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34
15. ההסכם קובע באופן מפורש וברור את גובה שכר הדירה ולכך שיש לצרף לו, משמע להוסיף, את רכיב המע"מ. אם לא די בכך, בסעיף 7.7 להסכם נקבע הסך של 29,250 ש"ח באופן מפורש וברור.
16. כמו כן, בסעיף 9.5 להסכם נקבע:
- "לכל אחד מהתשלומים, אשר על השוכר לשלם למשכיר בהתאם להוראות הסכם זה, יתווסף מע"מ יחד עם ביצוע התשלום, בשיעור כפי שהיה מופעם לפעם על פי הדין ו/או כל מס שיבוא במקומו ו/או כל מס אשר על פי הדין שיטיל אותו יחול על תשלום כלשהו אשר על השוכר לשלם בהתאם להוראות הסכם זה. חשבונית מס כדין בגין תשלום המע"מ תימסר לשוכר בסמוך לאחר פירעון תשלום המס כאמור."
17. לטענת הנתבעת, ההסכם קובע בסעיף 7.3 שדמי השכירות יעמדו על 45 ש"ח למ"ר ויכללו את הארנונה על המושכר.
18. כאמור בהסכם שטח המושכר הינו כ 510 מ"ר. בחישוב של 45 ש"ח למ"ר כפול 510 מ"ר נגיע לסך של 22,950 ₪. לסך זה יש להוסיף את רכיב המע"מ לסך כולל של 26,851.5 ש"ח.
19. לטענת עד הנתבעת הסיכום היה כדלהלן:
- "העד, מר אור: "...הגענו בסוף לסכום של איזה 26 ומשהו אלף שקל ואחרי מו"מ שנמשך אני חושב איזה 3 שעות, אמרנו לו יאללה דויד בוא נעגל את זה ל-25, אמר יאללה, 25 סגרנו."
- (ר' עמ' 68 שורות 33-35 לפרוטוקול).
- העד חזר על האמור פעמים נוספות בדברים הבאים:
- "העד, מר אור: יופי, אז אמרנו לו תקשיב, יאללה 25 סגרנו. הוא אמר אתה יודע מה? 25 סגרנו. אחר כך, לא שמת לב, עד שלא פתחנו פתאום ראינו את כל הסיפור של הארנונה, לא שמת לב שהוא על ה-25 הוסיף עוד פעם מע"מ. הוסיף פעמיים מע"מ אחרי סגרנו שיאללה 25, כי זה יצא לנו נורא יקר, הוא רצה..."
- (ר' עמ' 69 שורות 10-13 לפרוטוקול).



## בית משפט השלום בנתניה

ת"א 60682-12-21 נירים אחזקות בע"מ נ' דרמה מוצרים ושרותים וטרנריים בע"מ

תיק חיצוני:

1 "העד, מר אור: אני בסך הכל מתאר לך את מה שהיה ואיך אני ממש זוכר את הרגע שסגרנו הזה.  
2 כשעיגלנו את הסכום גלובלי ל-25,000 כולל המע"מ."  
3

4 (ר' עמוד 69, שורות 29-30 לפרוטוקול).  
5

6 "העד, מר אור: אני אענה לך באותה תשובה, אני לא הייתי מודע לזה עד שלא נאלצנו לפתוח את  
7 הדברים ולברר מה בדיוק קורה שם עם ארנונה, עם הסכומים. פתאום תפסתי את הראש, אמרתי  
8 רגע, סיכמנו על 25,000 הכל, כולל הכל. איך פתאום הוא הוסיף את המע"מ, בלי ששמנו לב. בחיי,  
9 אם לא היה את הסיפור הזה של המועצה, אני לא יושב כל כל יום או כל שנה ומסתכל על ההסכם  
10 החדש. עד היום הייתי ממשיך לשלם, מוציא לו צ'קים כמו שסיכמנו, אם הוא היה אומר לי תשמע  
11 יש הצמדה, תוסיף לי הצמדה ככה וככה. באמת שלא הייתי מעלה בדעתי, הדבר האחרון שרציתי  
12 זה לריב עם מישהו."  
13

14 (ר' עמוד 71 שורות 29-36 לפרוטוקול).  
15

16 20. מנגד, לטענת התובעת ולמרות האמור בהסכם בעניין גודל הנכס (510 מ"ר), שנחתם ההסכם סוכם  
17 בע"פ על שטח של 555 מ"ר מאחר ויש להוסיף 10% לשטח בגין שטחים ציבוריים.  
18

19 21. על פי חישוב התובעת 555 מ"ר כפול 45 ש"ח למטר מרובע מגיע לסך של 24,975 ש"ח ובצירוף  
20 מע"מ כדין לסך של 29,220 ש"ח.  
21

22 22. עד התובעת העיד בעניין זה:

23  
24 "עו"ד אור: כן, תודה. אתה טוען גם עכשיו שבסעיף 8 לתצהיר, אתה טוען שהצדדים הסכימו  
25 להוסיף 10% בגין שטחים ציבוריים. תוכל להראות לי בחוזה איפה רשומה ההסכמה של הנתבעת  
26 להוסיף 10% לשטח המוסתר על שטחים ציבוריים? באיזה סעיף זה כתוב?  
27

העד, מר לוי: בכל חוזה,

28 עו"ד אור: באיזה סעיף זה כתוב? זאת השאלה.

29 הער, מר לוי: אני לא יודע אם זה כתוב, אני לא יודע אם זה כתוב כאן"  
30

31 (ר' עמ' 14 שורות 8-14 לפרוטוקול)  
32  
33  
34



## בית משפט השלום בנתניה

ת"א 60682-12-21 נירים אחזקות בע"מ נ' דרמה מוצרים ושרותים וטרנריים בע"מ

תיק חיצוני:

23. עד התובעת אישר שהנושא של 10% תוספת בגין שטחים ציבוריים לא בא לכדי ביטוי בהסכם, בדברים הבאים:

"העד, מר לוי: כל חוזה שנעשה יכולת שזה הושמט פה, כל חוזה שנעשה ידוע שצריך להוסיף 10% וזה סיכמנו גם בינינו, דיברנו אז בא כשכתבנו את החוזה. זה הושמט פה אולי, אני לא יודע ע"י מי, כי ההערות הסופיות היו אצלכם.

כב' הש' רף: אז אני צריך להבין משהו אדוני, אתה, החוזה מדבר על כ-510 מטרים, העד, מר לוי: כן.

כב' הש' רף: אתה העדת פה שאתה מדבר על 555 מטרים, העד, מר לוי: נכון."

(ר' עמ' 14 שורות 24-30 לפרוטוקול).

24. כפי שהעיד עד הנתבעת, המחלוקת לעניין גובה דמי השכירות כלל לא הייתה עולה אלמלא הנתבעת קיבלה דרישה ישירה מהרשות המקומית לתשלום דמי ארנונה לשנת 2019.

25. ובמה דברים אמורים, בהתאם להסכם השכירות דמי הארנונה כלולים כחלק משכר הדירה המשולם.

26. כאמור בסעיף 9.2 להסכם, התובעת הצהירה שדמי השכירות שמשולמים במועד עריכת ההסכם עומדים על סך של 8.5 ש"ח למ"ר.

27. כמו כן נקבע שככל שתהיה דרישה לשינוי בתעריף הארנונה יוצגו תשלומי הבסיס ודרישות התשלום החדשות.

28. עד התובעת הסביר את אשר אירע בעניין הארנונה בדברים הבאים:

"העד, מר לוי: כן אז אני אסביר לך מה נכון ומה לא נכון. פקח הגיע לאזור או-קיי? והוא קרא לי, הפקח של המועצה הגיע לאזור והוא קרא לי, הוא אמר לי, תגייד לי אתה משכיר פה עוד לעוד אנשים? אמרתי לו כן. אמרתי לו מה הבעיה? הוא אומר תראה את השלט הזה, תראה את השלט הזה של הפיצה וככה הלאה אתה חייב זה ככה זה, הוראה מהמועצה, אתה חייב ללכת למועצה ולעשות שינוי.

עו"ד אור: או-קיי.

העד, מר לוי: כי אם לא תעשה את השינוי הזה, ישיתו עליך על כל הבניין משרדים ואני לא יודע



## בית משפט השלום בנתניה

ת"א 60682-12-21 נירים אחזקות בע"מ נ' דרמה מוצרים ושרותים וטרנריים בע"מ

תיק חיצוני:

מה. זה מה שקרה."

(ר' עמ' 17 שורות 28-36 לפרוטוקול).

29. בעקבות ביקור זה של הפקח מאשר עד התובעת שפנה למועצה המקומית והעביר לידיה את הסכם השכירות והעביר את שם המחזיק בנכס על שם הנתבעת. בעקבות זאת קיבלה הנתבעת דרישה ישירה מהרשות המקומית לתשלום דמי ארנונה וחשוב דמי הארנונה למ"ר השתנה מתעשייה למשרדים. כתוצאה מכך תעריף הארנונה עלה לסך של כ 13 ש"ח למ"ר.

30. עד התובעת אישר בעדותו שהוא לא יידע את הנתבעת שמסר לרשות המקומית את הסכם השכירות, העביר את רישום שם המחזיק ברשות על שם הנתבעת, כתוצאה מכך עודכן הסיווג של הנכס מתעריף של תעשייה לתעריף של משרדים ותעריף הארנונה כתוצאה מכך עלה (ר' עמ' 25 שורות 15-16 לפרוטוקול).

31. הנתבעת צירפה הודעה על שינוי שם מחזיק מיום 3.5.20 שהנכס הועבר על שמה מיום 1.1.19 במסגרת סיווג של משרדים שירותים ומסחר. במסגרת הודעה זו נרשם שלנתבעת חוב על סך של של 120,494.15 ש"ח.

32. למען הסדר הטוב אציין שהנתבעת הגישה השגה על חיוב זה ובתגובת הרשות מיום 26.8.20 נקבע שהחיוב של הנתבעת יחל רק מיום 1.1.20.

33. לאחר שהנתבעת הבינה כי היא משלמת ארנונה במסגרת ההסכם ובנוסף קבלה חיוב ישיר מהרשות המקומית, פנתה הנתבעת לתובעת על מנת לברר סוגיה זו. ביום 13.9.20 השיב נציג התובעת לפניית הנתבעת בדברים הבאים:

"אייל שלום

כמובן שאתה לא צריך לשלם ארנונה פעמיים, אין צורך לבטל צקים אנחנו נדבר ונתקן את החוזה ומול זה נעביר לך את הארנונה ששילמתה עד היום אני צריך ממך לדעת מאיזה חודש המועצה ביקשה ממך לשלם ארנונה." (ר' נספח י' לכתב ההגנה).

34. מאחר והצדדים לא המשיכו לדון בנושא בניסיון להסדיר את הסוגיה, ביטלה הנתבעת את הצ'קים בגין דמי השכירות החודשיים החל מחודש 10/20.



## בית משפט השלום בנתניה

### ת"א 60682-12-21 נירים אחזקות בע"מ נ' דרמה מוצרים ושרותים וטרנריים בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 .35 . הנתבעת ביקשה להעביר לתובעת צ'קים על חשבון דמי השכירות בשיעורים מופחתים, על פי חשבון  
2 שערכה רואת חשבון מטעמה, אך התובעת סירבה לקבל צ'קים אלו.  
3
- 4 .36 . במאמר מוסגר אציין שבמסגרת דיון מיום 2.3.22 הגיעו הצדדים להסדר זמני להעברת כספים על  
5 חשבון דמי השכירות בסך 350,000 ₪ וכן הוסכם ונקבע שהנתבעת תשלם החל מחודש 4/22 סך  
6 של 24,000 ש"ח לחודש (כולל מע"מ) כאשר הנתבעת נושאת בתשלומי הארנונה.  
7
- 8 .37 . משסקרתי את התנהלות הצדדים אשר הביאו עד הלום, אתייחס להלן למספר סוגיות:  
9
- 10 **גובה דמי השכירות:**
- 11
- 12 .38 . כפי שתוארתי לעיל, כל צד מבקש לערוך ולחשב את גובה דמי השכירות לפי שיטתו הוא.  
13
- 14 .39 . ההסכם קובע מפורשות דמי שכירות בסך של 29,250 ש"ח.  
15
- 16 .40 . הצדדים התנהלו בדרך זו במשך תקופה ארוכה, מתחילת ההסכם ועד אשר התגלעה המחלוקת  
17 בנוגע לחיוב דמי הארנונה.  
18
- 19 .41 . לטענת התובעת החישוב מתבסס על סיכום של 45 ש"ח למ"ר (כאמור בסעיף 7.3 להסכם) במכפלת  
20 555 מ"ר.  
21
- 22 .42 . דא עקא, ההסכם מדבר באופן מפורש וברור על שטח מושכר של 510 מ"ר ולא 555 מ"ר .  
23
- 24 .43 . טענת התובעת לכך שסוכם בע"פ כי יש להוסיף לשטח שצויין בהסכם 10% בגין שטחים ציבוריים  
25 נטענה בעלמא וללא כל תימוכין בראיה כלשהי. משכך, התובעת לא עמדה בנטל שמוטל לפתחה  
26 להוכיח שהסכום עליו הסכימו הצדדים מתבסס על אופן חישוב זה.  
27
- 28 .44 . מנגד, הנתבעת טוענת כי החישוב אמור להתבצע לפי 510 מ"ר במכפלה של 45 ש"ח למטר. הסכום  
29 שאליו הגיעו הצדדים היה 26,000 ש"ח לערך והצדדים הסכימו בעל פה להפחית אותו לסך של  
30 25,000 ש"ח כולל מע"מ.  
31  
32
- 33 .45 . דא עקא, גם לטענה זו של הנתבעת אין כל תימוכין בראיה כלשהי והחישוב לפי שיטתה של הנתבעת  
34 מגיע לסך של 26,851.5 ₪.



## בית משפט השלום בנתניה

ת"א 60682-12-21 נירים אחזקות בע"מ נ' דרמה מוצרים ושרותים וטרנריים בע"מ

תיק חיצוני:

1

2 46. לאור זאת, גם הנתבעת לא עמדה בנטל להוכיח שהסיכום היה בהתאם לחישוב אותו היא ערכה.

3

4 47. אשר על כן, בעניינו אנו לא מצאתי לנכון לסטות מהוראות ההסכם שקובע שדמי השכירות עומדים

5 על סך של 29,500 ש"ח לחודש ואין מקום להכריע מעבר לכך במסגרת התביעה להליך הפיננסי אשר

6

מתנהלת בפני.

7

8

### הוראות ההסכם והתנהלות הצדדים שעומדת בניגוד לתקנת הציבור:

9

10 48. הלכה ידועה וברורה הינה שבית המשפט אינו ייקח חלק וייתן תוקף להסכם אשר לדעתו הינו בלתי

11 חוקי או שביצעו נוגד את תקנת הציבור (ר' לדוג' ע"א 7368/06 דירות יוקרה בע"מ נ' גוב-ארי).

12

13 49. ובמה דברים אמורים, הנתבעת הקימה בנכס עסק שעניינו מתן שירותים וטרנריים.

14

15 50. הצדדים קבעו בהסכם מנגנון לפיו הנכס יישאר רשום על שם התובעת שמשלמת דמי ארנונה לפי

16 תעריף של תעשייה ובהסכם נקבע שדמי השכירות כוללים תשלום דמי ארנונה בשיעור של 8.5 ש"ח

17

למ"ר (ר' סעיף 9.2 להסכם).

18

19 51. דא עקא, הצדדים אינם אמורים לשלם דמי ארנונה בגין החלק המושכר לפי תעריף של תעשייה,

20 שכן העסק אותו מנהלת הנתבעת אינו בגדר תעשייה ומשכך יש לשלם בגינו דמי ארנונה לפי

21

התעריף האמיתי בהתאם לשימוש בפועל שנעשה בנכס.

22

23 52. לצדדים היה ברור שהמתווה אליו הגיעו בהסכם יש בו כדי לעקוף את צו הארנונה ולהיטיב עם

24

הנתבעת. עד התובעת העיד בעניין זה:

25

26 " העד, מר לוי: הרעיון פה, הרעיון כאן שאנחנו כותבים לך כאן שהמחירים שהם לא תעשייה הם

27

27 יותא גבוהים, זה הכל, זה כל הרעיון פה. אין פה שקר ואין פה שום דבר ולעולם לא שיקרתי לך

28

ולא לאף אחד."

29

30

(ר' עמ' 22 שורות 14-16 לפרוטוקול).

31

32

33

34





## בית משפט השלום בנתניה

ת"א 60682-12-21 נירים אחזקות בע"מ נ' דרמה מוצרים ושרותים וטרנריים בע"מ

תיק חיצוני:

העד הוסיף:

1

2

3

"העד, מר לוי: ... שהמועצה החליטה שכל אחד ישלם מס בפני עצמו, זה לא מעניין אותי. אני מעל שנתיים עשיתי לכם הנחה על דירה, אתם ישבתם תחת תעשייה, שנתיים או משהו. "

5

6

(ר' עמ' 23 שורות 22-24 לפרוטוקול).

7

8

ופעם נוספת:

9

10

"העד, מר לוי: או-קיי, אני שילמתי ארנונה עד שהמועצה עשתה את מה שהיא עשתה על כל המבנה כתעשייה. הם נהנו מזה מאוד, כי יש הבדל גדול בין תעשייה לבין משרדים והם מאוד מאוד נהנו והיו מבסוטים מזה, או-קיי?"

13

14

(ר' עמ' 23 שורות 31-33 לפרוטוקול).

15

16

53. משמע, במשך תקופה ארוכה עשו הצדדים יד אחת והגיעו להסדר שאינו מתיישב עם תקנת הציבור לפיו משולמת ארנונה בשיעור מופחת ממה שהיה אמור להיות משולם בפועל. בית המשפט אינו יכול ליתן לכך יד ולהכשיר את הדבר.

19

20

54. יחד עם זאת, אין מקום לקבוע שההסכם פסול כולו בשל ההסדר אליו הגיעו הצדדים לתשלום ארנונה בשיעור מופחת. סבורני כי ניתן להיעזר ולהשתמש במקרה זה "בעיקרון העיפרון הכחול" שמאפשר לבית המשפט להורות על ביטול חלק מחוזה, שכן ניתן להפריד חלק נגוע זה בהסכם משאר חלקיו.

24

25

55. בע"א 6634/15 טופ במרחבי השרון ייזום בע"מ נ' אורית קפלן, נקבע:

26

27

"שיקול הדעת שהקנה המחוקק לבית המשפט בסעיף 31 לחוק החוזים בכל הנוגע לקביעת התוצאות המשפטיות הנובעות מכריתתו של חוזה פסול, הוא שיקול דעת רחב. בית המשפט רשאי להורות על ביטול חלקי של החוזה בשינויים המחויבים לפי סעיף 19 לחוק החוזים ("כלל העיפרון הכחול"), אם עילת הביטול נוגעת רק לאחד מחלקי החוזים וניתן להפרידו לחלקים. אם הפרדה כאמור בלתי אפשרית והחוזה בטל כולו, על כל צד להשיב למשנהו את שקיבל לפי החוזה, כהוראת סעיף 21 לחוק החוזים, או את שוויו של מה שקיבל אם ההשבה בלתי אפשרית או בלתי סבירה בנסיבות העניין".

34



## בית משפט השלום בנתניה

ת"א 60682-12-21 נירים אחזקות בע"מ נ' דרמה מוצרים ושרותים וטרנריים בע"מ

תיק חיצוני:

### הפרת תקנת הציבור והמשמעות של כך על הצדדים:

- 1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34
56. סעיף 9.2 להסכם קובע:
- "על אף האמור לעיל, מוסכם כי מיסים החלים על פי דין על הבעלים של נכס יחולו על המשכיר. יובהר כי תשלומי הארנונה כלולים בדמי השכירות בכל מקרה אך אם ישתנה צו המיסים יחולו השינויים על השוכר בהתאמה לשטח המושכר (המשכיר מצהיר כי כיום משלם 8.5 ₪ למ"ר כלל ותהיה דרישה לשינוי יוצגו תשלומי הבסיס ודרישות התשלום החדשות)."
57. נציג הנתבעת מאשר בעדותו שכל עלייה בתעריף הארנונה תחול על הנתבעת (ר' עמ' 76 שורות 8-18 לפרוטוקול).
58. משמעות הסעיף היא שכאשר תעריף ארנונה משתנה מתעריף של תעשייה בחישוב של כשמונה ש"ח למ"ר לתעריף של משרדים בסך של כ 13 ש"ח למ"ר, על הנתבעת לשאת בשינוי העלות בתעריף.
59. הנתבעת "נהנתה" מתעריף ארנונה מופחת של תעשייה עד לתחילת שנת 2020 ובנסיבות שנוצרו מול הרשות המקומית לא ניתן היה להמשיך ולהתנהל בדרך זו, כאשר בפני התובעת עמדה הברירה או לשלם תעריף ארנונה מוגדל על כל הנכס או שחלקה של הנתבעת בנכס יועבר על שמה ורק בגין חלק יחסי זה ישולם תעריף של משרדים, כפי שהיה אמור להיות משולם מלכתחילה.
60. לפיכך, מאחר שהצדדים ידעו מלכתחילה שמשולמת ארנונה מופחתת ושלא על פי סיווג הנכס הנכון, הצדדים לקחו בחשבון בהסכם שייתכן שינוי בתעריף שיחול על הנתבעת.
61. לאור האמור, הנתבעת אינה יכולה להלין עתה על השינוי והגדלה בתעריף הארנונה שאמור לחול לפתחה.
62. הנתבעת יכולה להלין על הדרך בה נעשה הדבר, כאשר נציג התובעת מאשר שלא יידע מראש את הנתבעת לכך שמסר את ההסכם לרשות המקומית והעביר את הרישום בחזקה על שם הנתבעת באופן שהוביל לשינוי תעריף.
63. יחד עם זאת, התנהלות זו אינה מהווה הפרה של הסכם השכירות. שני הצדדים פעלו עד לאותו שלב בניגוד להוראות הדין והנתבעת "נהנתה" מכך תקופה של שנה, אך סבורני כי מן הראוי יהיה לשקול התנהלות זו מצד התובעת במסגרת פסיקת ההוצאות וכפי שאתייחס בהמשך.





## בית משפט השלום בנתניה

ת"א 60682-12-21 נירים אחזקות בע"מ נ' דרמה מוצרים ושרותים וטרנריים בע"מ

תיק חיצוני:

1

2

3

### היעדר זכות הקיזוז:

4 64. לטענת הנתבעת בעקבות השינוי בתעריף הארנונה והדרישה הישירה של הרשות המקומית לתשלום  
5 ממנה, החליטה הנתבעת בעצת רואת החשבון מטעמה שיש להפחית מתשלום דמי השכירות.

6

7 65. ראשית, הנתבעת לא הציגה את החישובים שערכה רואת החשבון לאורם ביקשה לשלם דמי  
8 שכירות מופחתים, שבסופו של יום התובעת סירבה לקבל.

9

10 66. שנית, רואת החשבון לא זומנה למתן עדות והלכה היא שאי זימונו של עד תעמוד לרעת הצד אשר  
11 נמנע מלהביא.

12

13 67. שלישית, סעיף 16.7 להסכם קובע:

14

15 "מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 8.10 לעיל לעניין קיזוז השוכר מדמי השכירות, השוכר לא יהיה  
16 רשאי לקזז מסכומים שבתשלום הוא חייב למשכיר זכויות או סכומים להם הוא זכאי מהמשכיר  
17 ו/או מחברת הניהול והשוכר מוותר בזה על זכות הקיזוז כאמור למרות האמור בכל דין."

18

19 סעיף 16.8 להסכם קובע:

20

21 "השוכר לא יהיה זכאי להתנות ביצוע כל תשלום או קיום התחייבויות על פי הסכם זה בביצוע או  
22 קיום תחילה של התחייבות כלשהי של המשכיר."

23

24 68. משכך, בהיעדר האפשרות על פי ההסכם לקזז סכומים מדמי השכירות, הנתבעת הייתה מנועה  
25 מלעשות דין לעצמה, לבטל את הציקים מחודש 10/20 ואילך ולבקש לשלם דמי שכירות מופחתים.

26

27 69. בעשותה כן, הנתבעת הפרה את הוראות ההסכם הפרה יסודית (ר' סעיף 9.8 להסכם) ודי בטעם זה  
28 כדי להיעתר לתביעתה של התובעת להורות על הליך פינוי מהנכס.

29

30 70. אציין שבאפשרות הנתבעת היה להמשיך ולשלם את דמי השכירות בהתאם להוראות ההסכם  
31 ולמצות את טענותיה בהליך משפטי. הנתבעת בחרה לעשות דין לעצמה ולא לנקוט בהליך שכזה.

32

33

34





## בית משפט השלום בנתניה

ת"א 60682-12-21 נירים אחזקות בע"מ נ' דרמה מוצרים ושרותים וטרנריים בע"מ

תיק חיצוני:

### אי תשלום הפרשי הצמדה:

71. סעיף 7.11 להסכם קובע:

"דמי השכירות ישולמו בתוספת הפרשי הצמדה הנובעים מעליית ממד המחירים לצרכן בהתייחס למדד הבסיס ולמדד החדש, מיום חתימת ההסכם ועד ליום כל תשלום בפועל."

חישוב הפרשי הצמדה כאמור ייעשה אחת קלנדרי והסכום ישולם, ככל שקיים, על ידי השוכר למשכיר, תוך 60 יום, מתום כל חציון...

דין הפרשי הצמדה כדין דמי השכירות לכל דבר ועניין".

72. כאמור בהסכם, חישוב הפרשי הצמדה ייעשה אחת לשנה, מדי חצי שנה.

73. לטענת התובעת, הנתבעת לא שילמה האמור.

74. הנתבעת מאשרת שלא שילמה את הפרשי הצמדה (ר' עמ' 65 שורות 23-25 לפרוטוקול).

75. לטענת הנתבעת הסכום לא שולם מאחר ולא הייתה כל פנייה מצד התובעת בנושא. ככל שהייתה מתבצעת פנייה שכזו, ההפרש היה משולם (ר' עמ' 65 שורות 29-32 לפרוטוקול).

76. סעיף 7.12 להסכם קובע שהפרת הוראות סעיף זה (סעיף 7 להסכם) מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

77. סעיף 7 א' לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א 1970, וסעיף 14.3.1 להסכם קובע כי זכות של צד על פי ההסכם לבטלו מקום בו מי מהצדדים הפר את ההסכם הפרה יסודית.

78. החובה לשלם את הפרשי הצמדה נופלת לפתחה של הנתבעת והיא אינה יכולה להטיל חובה זו לפתחה של התובעת.

79. לאור זאת, אי תשלום הפרשי הצמדה מדי חציון מהווה הפרה יסודית של ההסכם, שגם בגין הפרה זו זכאית התובעת לפינוי המושכר.



## בית משפט השלום בנתניה

ת"א 60682-12-21 נירים אחזקות בע"מ נ' דרמה מוצרים ושרותים וטרנריים בע"מ

תיק חיצוני:

### אי תשלום ארנונה:

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35

80. סעיף 9.2 להסכם קובע שהמשכיר משלם בעת עריכת ההסכם דמי ארנונה לפי תעריף של 8.5 ש"ח למ"ר.

81. לטענת התובעת התעריף אמור להיות 7.1 ש"ח למ"ר ולא כפי שנרשם בהסכם 8.5 ש"ח למ"ר. נציג התובעת טוען כי נפלה בעניין זה טעות בהסכם (ר' עמ' 28 שורות 20-21 לפרוטוקול).

82. ראשית, התובעת לא הביאה כל ראיה בדבר הסכמה כלשהי לתעריף שונה מזה שנקבע בהסכם.

83. שנית, בית המשפט דנא אינו נדרש להכריע בעניין זה במסגרת התביעה לפינוי מושכר.

84. רישום החזקה בנכס הועבר ברשות המקומית על שם הנתבעת ובהתאם לתגובת המועצה להשגה שהגישה הנתבעת, הנתבעת מחויבת בתשלום דמי הארנונה החל מיום 1.1.20.

85. משכך, לא ברור על מה מלינה התובעת בעניין זה כאשר הנתבעת מאשרת שכל עלייה בתשלום דמי הארנונה תחול עליה ופתחה.

86. לאור זאת, דין טענה זו של התובעת להידחות.

### עריכת שינויים קונסטרוקטיביים במושכר:

87. לטענת התובעת, הנתבעת ערכה שינויים במושכר ללא קבלת אישור מראש לכך.

88. סעיף 8.8 להסכם קובע:

"השוכר מתחייב לשמור על כל מה שנקבע כחלק מהמושכר במצב טוב ותקין, לא לקלקל או להשחית את הקירות החיצוניים והתשתיות, לא לחבר שלטים למושכר אלא לאחר שקיבל לכך היתר כדין ושילם את כל התשלומים הנובעים מקבלת היתר, לבצע את כל התיקונים השוטפים במושכר כדי לתחזק את פנים המושכר ולשמור אותם במצב טוב ותקין. מובהר בזה, כי תיקונים מהותיים הנובעים מבלאי סביר, ואשר לא נגרמו עקב מעשי השוכר או מחדליו, יחולו על המשכיר וישולמו על ידו. כל יתר התיקונים, לרבות תיקונים הנובעים מחדליו ו/או מעשיו של השוכר יחולו וישולמו ע"י השוכר. למען הסר ספק, תיקונים הקשורים בתשתיות המבנה, במערכות החשמל, המיזוג, צנרת המים, הביוב יחולו על המשכיר."



## בית משפט השלום בנתניה

ת"א 60682-12-21 נירים אחזקות בע"מ נ' דרמה מוצרים ושרותים וטרנריים בע"מ

תיק חיצוני:

1 סעיף 8.10 להסכם קובע:

2

3 "השוכר מתחייב לא לשנות ולא להרשות לאחר לשנות את מבנה המושכר באיזה אופן שהוא, לא

4 לעשות בו כל שינויים, ולא לבצע בו כל עבודות שיפוצים בלי קבלת רשות בכתב ומראש מאת

5 המשכיר מבלי לפגוע כלליות האמור לעיל."

6

7

סעיף 8.12 להסכם קובע:

8

9 "זאת ועוד, חרף האמור בסעיף 8.10 לעיל, ובכפוף לסעיף 8.9 לעיל, המשכיר בחתימתו על הסכם

10 זה המשכיר נותן את הסכמתו בכתב ומראש לשיפוצים ושלשינויים אותם עתיד לבצע השוכר

11 לשם השמשת המושכר להפעלתו למטרת השכירות. המשכיר יהיה מנוע ומושתק מלטעון כלפי

12 השוכר לעניין זה כל עוד השוכר מקיים את הוראות החוזה."

13

14 89. לטענת התובעת, הנתבעת הפרה את הוראות ההסכם בכך שביצעה קידוחים במושכר בריצפת

15

הקומה הראשונה ללא אישור בכתב ממנה.

16

17 90. לטענת הנתבעת, היא ביקשה מראש מהתובעת לבצע את השינויים במושכר לרבות במסגרת סיור

18

משותף ובנוסף היה ברור לתובעת שהנתבעת עושה כן על מנת שתוכל להשמיש ולהפעיל את

19

המושכר לשם מטרת השכירות.

20

21 91. לאחר ששמעתי טענות הצדדים, התרשמתי מעודתם ועיינתי בראיותיהם בסוגיה זו, הגעתי

22

למסקנה שהנתבעת פעלה בתיאום מראש ומלא עם התובעת.

23

24 92. בהתאם לתכתובות שצורפו לכתב ההגנה (נספח א'), הנתבעת פנתה אל התובעת על מנת לקבל את

25

פרטי מהנדס הבניין לצורך בדיקת הקידוחים.

26

27 93. מהאמור בתגובת התובעת לפניה זו מצד הנתבעת נלמד שהתובעת לא התנגדה ולא הלינה על כך

28

בזמן אמת. ההיפך הוא הנכון, שכן התובעת מסרה לנתבעת את פרטי המהנדס שתכנן את הבניין

29

על מנת שיבדוק את הקידוחים ובהתאם לעדות נציג הנתבעת המהנדס ביקר במושכר.

30

31 94. למרות שלא הוצג אישור מהנדס לתקינות הקידוחים, עדיין אין באמור כדי לגרוע מכך שהתובעת

32

ידעה על ביצוע הקידוחים ולא הלינה על כך בזמן אמת. אי קבלת אישור סופי מטעמו של המהנדס

33

אינו מהווה הפרה של ההסכם. דרישה לאישור הקידוחים על ידי המהנדס בזמן אמת מצד התובעת,

34

לא הוצגה בפני.





## בית משפט השלום בנתניה

ת"א 60682-12-21 נירים אחזקות בע"מ נ' דרמה מוצרים ושרותים וטרנריים בע"מ

תיק חיצוני:

1 95. אוסיף ואציין שלצורך עבודתה של הנתבעת קיים ציוד רפואי שמצריך קיבוע. התרשמתי שהתובעת  
2 מודעת לכך והאמור נדרש לצורך קיומה והפעלתה של מטרת השכירות. טענות נציג התובעת  
3 שהאמור לא היה ברור לו בזמן אמת נחזות בעיני כאמרות מתחמקות שאינן מתיישבות עם השכל  
4 הישר ועיסוקה של הנתבעת – שהיה ידוע לו מתחילת הדרך.

5

6 96. במצב דברים זה ובהתאם להוראות ההסכם, התובעת מנועה ומושתקת מלטעון לעניין זה.

7

8 97. לאור זאת, טענת התובעת בעניין הפרת ההסכם עקב ביצוע קידוחים במושכר נדחית.

9

10 **שינויים במערכת החשמל:**

11

12 98. כחלק מהשינויים הקונסטרוקטיביים מפנה התובעת גם לשינויים שביצעה הנתבעת במערכת  
13 החשמל.

14

15 99. לטענת התובעת, הנתבעת ביצעה שינויים במערכת החשמל ללא אישור מהנדס חשמל ולא התקינה  
16 מפסקי בטיחות.

17

18 100. לטענת הנתבעת, התובעת היא זו אשר הפרה את ההסכם כאשר לא פעלה להפריד את מוני החשמל  
19 כאמור בהוראות סעיף 8.15 להסכם. בעקבות זאת נאלצה הנתבעת לעשות זאת בעצמה.

20

21 101. התובעת צירפה לכתב התביעה תמונות של מונה נפרד, שככל הנראה מיועד אך לנתבעת.

22

23 102. התובעת ידעה לגבות תשלום חשמל בהתאם לאמור במונה הנפרד ולא הציגה בפני כל דרישה  
24 מהנתבעת בזמן אמת להסרת המונה או לביצוע עבודות נוספות אשר קשורות אליו.

25

26 103. לאור זאת, הנתבעת פעלה לעשות את אשר התובעת נמנעה מלעשות (להפריד מונים) והתובעת  
27 התנהלה בהסכמה בהליך הגבייה בהתאם לקריאות של המונה הנפרד אותו התקינה הנתבעת.

28

29 104. אשר על כן, התובעת מנועה מלהלין כלפי הנתבעת שפעלה להפריד את המונים ומשכך טענת  
30 התובעת בעניין שינויים במערכת החשמל שביצעה הנתבעת בהתייחס להליך הפינוי שבפני נדחית.

31

32

33

34





## בית משפט השלום בנתניה

ת"א 60682-12-21 נירים אחזקות בע"מ נ' דרמה מוצרים ושרותים וטרנריים בע"מ

תיק חיצוני:

### מחסן בלוני החמצן:

- 1  
2  
3 105. לטענת התובעת, הנתבעת הקימה מחסן ובו בלוני חמצן מחוץ למבנה ללא היתר בניה כדין, מבלי  
4 לשלם דמי שכירות בגין שטח זה ותוך סיכון דיירי המבנה.  
5  
6 106. לטענת הנתבעת, התובעת הייתה מודעת לצורך בהתקנת בלוני חמצן לצורך השימוש בחמצן בחדר  
7 ניתוחים ובחדרי טיפולים. התובעת נתנה לכך הסכמה מראש, בין היתר בסיוור מוקדם שקיימו  
8 הצדדים.  
9  
10 107. התובעת צירפה לכתב התביעה מפת מדידה מיום 18.8.19 בה ניתן לראות שהסככה המדוברת  
11 קיימת במקום.  
12  
13 108. מהאמור עולה שהתובעת הייתה מודעת להתקנת בלוני החמצן והקמת הסככה חודשים טרם  
14 התגלעה המחלוקת בין הצדדים ולא עשתה עם כך דבר.  
15  
16 109. כך גם התרשמתי שהתעלמותו המוחלטת של נציג התובעת מסיוור מוקדם שערך ביחד עם נציג  
17 הנתבעת והבנות והסכמות אליהם הגיעו הצדדים על מנת לאפשר את מטרת השכירות, מעלה  
18 תהיות לגבי אמינות עדותו בעניינים אלו.  
19  
20 110. יתרה מכך, בחודש 7/21 ולאחר שכבר התגלעה המחלוקת בין הצדדים, שלח נציג התובעת פקח  
21 למקום כדי לבחון את המחסן ובלוני החמצן. על פי הדו"ח שצורף כנספח ג לכתב ההגנה המערכת  
22 הותקנה על ידי טכנאי מורשה והיא נמצאת בתא מסודר ושמור. לטענת נציג התובעת הוא לא ראה  
23 את הדוח האמור בזמן אמת.  
24  
25 111. לאור זאת, עדותו של נציג התובעת לפיה לא ידע על הצורך בבלוני חמצן ובהקמת מחסן בהתאם  
26 והתחמקותו ממתן מענה ישיר וברור להיכרותו עם דו"ח הבודק, למרות שהוא זה אשר הזמינו  
27 למקום, נחזתה בעיני כעדות מיתממת ומתחמקת שאינה מתיישבת עם הראיות שבתיק.  
28  
29 112. אי לכך, טענות התובעת לפיהן הנתבעת הקימה סככה לבלוני החמצן ללא אישור מראש וידיעה של  
30 התובעת נדחית בזאת וטענה זו אינה מהווה עילה לפינוי.  
31  
32 113. יובהר שאין באמור בפסק דין זה כדי לאשר התקנה או הקמה של מחסן בלוני חמצן בהתאם  
33 להוראות כל דין והתייחסותי בפסק הדין לנושא זה הינה אך ורק לעניין הידיעה והסכמה.  
34  
35



## בית משפט השלום בנתניה

ת"א 60682-12-21 נירים אחזקות בע"מ נ' דרמה מוצרים ושרותים וטרנריים בע"מ

תיק חיצוני:

### מערכת כיבוי:

1

2

3

114. לתובעת טענות בנוגע להסרת מערכות כיבוי האש של הבניין.

4

5

115. התובעת לא הציגה כל ראיה בנושא זה. לעומתה, הנתבעת צירפה לכתב ההגנה תמונות של מערכת

6

כיבוי האש בנכס.

7

8

116. לאור זאת, טענות התובעת בעניין זה נידחות.

9

10

### החניה:

11

12

117. לטענת התובעת, הנתבעת נכסה לעצמה חניות בחצר המושכר למרות שההסכם אינו כולל חניות

13

ובכך יצרה מטרד והפרעה לתובעת ולשאר הדיירים בנכס.

14

15

118. לטענת הנתבעת נעשה סיכום בע"פ בעניין זה (ר' עמ' 66 שורה 29 לפרוטוקול). ובסופו של דבר כל

16

פנייה של נציג התובעת בעניין זה טופלה ובוצעה (ר' עמ' 67 שורות 6-7 לפרוטוקול).

17

18

119. הלכה למעשה, למעט טענות ללא כל תימוכין בנוגע לשימוש בחנייה, שגם אם היה שימוש תקופה

19

מסוימת טופל והופסק על ידי הנתבעת, אין בפניי כל ראיה לשימוש שכזה.

20

21

120. לאור זאת, טענת התובעת בעניין זה בנוגע להליך הפיננסי נידחת.

22

23

### סוף דבר:

24

25

121. לסיכומם של דברים, תביעתה של התובעת לפינוי הנתבעת מהנכס מתקבלת מהטעמים של הפסקת

26

תשלום דמי השכירות ואי תשלום הפרשי הצמדה.

27

28

122. מעבר לכך, התרשמתי שנציג התובעת שינה את יחסו לרעה כלפי הנתבעת ומכאן חזר בו מהבנות

29

והסכמות שהיו בין הצדדים בכל הנוגע לשינויים ותוספות במושכר שבוצעו לצורך הפעלת המרכז

30

הוטרינרי אותו הקימה הנתבעת.

31

32

33

123. לאור כל המפורט לעיל, לא מצאתי שיש צורך ליתן את הדעת לטענות הנתבעת לעניין פועלו של

34

המתווך ואם היתה כוונה כלשהי מצידה של התובעת לפעול להוצאתה מהנכס ולהביא מתחרה





## בית משפט השלום בנתניה

ת"א 60682-12-21 נירים אחזקות בע"מ נ' דרמה מוצרים ושרותים וטרנריים בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 עיסקי במקומה. כפי שציינתי לעיל, באפשרות הנתבעת היה להמשיך ולשלם את דמי השכירות  
2 ולנקוט בהליכים על פי דין ביחס למחלוקת שהתגלעה ולא לעשות דין לעצמה.  
3  
4 124. רכיב ההוצאות - מאחר והתובעת בחרה לפעול בנוגע לארנונה מבלי ליידע את הנתבעת מראש  
5 שבכוונתה לעשות כן ולאור זאת שנציג התובעת שינה את יחסו כלפי הנתבעת לרעה ובעקבות זאת  
6 העלה טענות בנוגע להפרות נוספות על אף שידע על השינויים ותוספות בזמן אמת ונתן לכך את  
7 הסכמתו, גם אם לא בכתב, למרות שתביעתה של התובעת מתקבלת – איני עושה צו להוצאות.  
8  
9 125. מועד הפינוי - מאחר ומדובר במרפאה וטרינרית פעילה עם לקוחות וציוד רב, סבורני כי במקרה  
10 דנא יש ליתן לנתבעת פרק זמן ארוך לצורך מציאת מקום חלופי, העברת הציוד והתקנתו במקום  
11 האחר. על הנתבעת למצוא נכס אחר אשר יכול להתאים לצרכיה המיוחדים ועל כן הנני מורה על  
12 פינוי הנכס תוך תקופה של 6 חודשים מיום מתן פסק הדין.  
13  
14 126. על הנתבעת להודיע לתובעת לפחות 30 ימים מראש בדבר מועד הפינוי בפועל, ככל שזה קודם למועד  
15 של 6 חודשים מיום מתן פסק הדין.  
16  
17 127. עד לפינוי בפועל תמשיך הנתבעת לשאת בכל התשלומים כאמור בהסדר מיום 2.3.22 והצדדים  
18 יוכלו למצות את טענותיהם הכספיות צד כלפי משנהו בהליך נפרד.  
19  
20 128. אין מקום להתייחס ולדון בבקשת התובעת בסיכומיה להורות על הותרת מיטלטלין אשר אינם  
21 ניתנים להפרדה בנכס. סעד זה לא התבקש במסגרת כתב התביעה ועל כן מהווה הרחבת חזית  
22 אסורה.  
23

24 **זכות ערעור לבית המשפט המחוזי מרכז- לוד תוך 60 ימים.**

25 **המזכירות תשלח פסק הדין לצדדים.**

26  
27  
28 ניתן היום, ל' שבט תשפ"ד, 09 פברואר 2024, בהעדר הצדדים.

29  
30  
31   
ניעים רף, שופט